



WONING INFORMATIE

---

## Cézannehof 21, Hoorn

---

VRAAGPRIJS €335.000 K.K.



E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl) • [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)  
T 0229 50 66 90 A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



**Optima**  
MAKELAARDIJ



Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt. Een spannende periode breekt aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopende partij. Uiteraard is/zijn de verkoper(s) zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook ons uw mening te laten weten, zodat wij de verkoper(s) daarover kunnen inlichten.

Indien u op dit moment eigenaar bent van een woning kunnen wij u vrijblijvend een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en inzicht bieden in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer om een woning te verkopen.

Op ons kantoor of bij u thuis bespreken we graag vrijblijvend de mogelijkheden met u.

Mocht u verder vragen hebben over:

- een gratis waardebeoordeling voor uw eigen woning
- verkoop van uw woning
- verhuur van uw woning
- taxatie van uw woning

Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in onze diensten dan kunt u ons altijd bellen of mailen op:

Tel: 0229-506690

Mail: [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij

















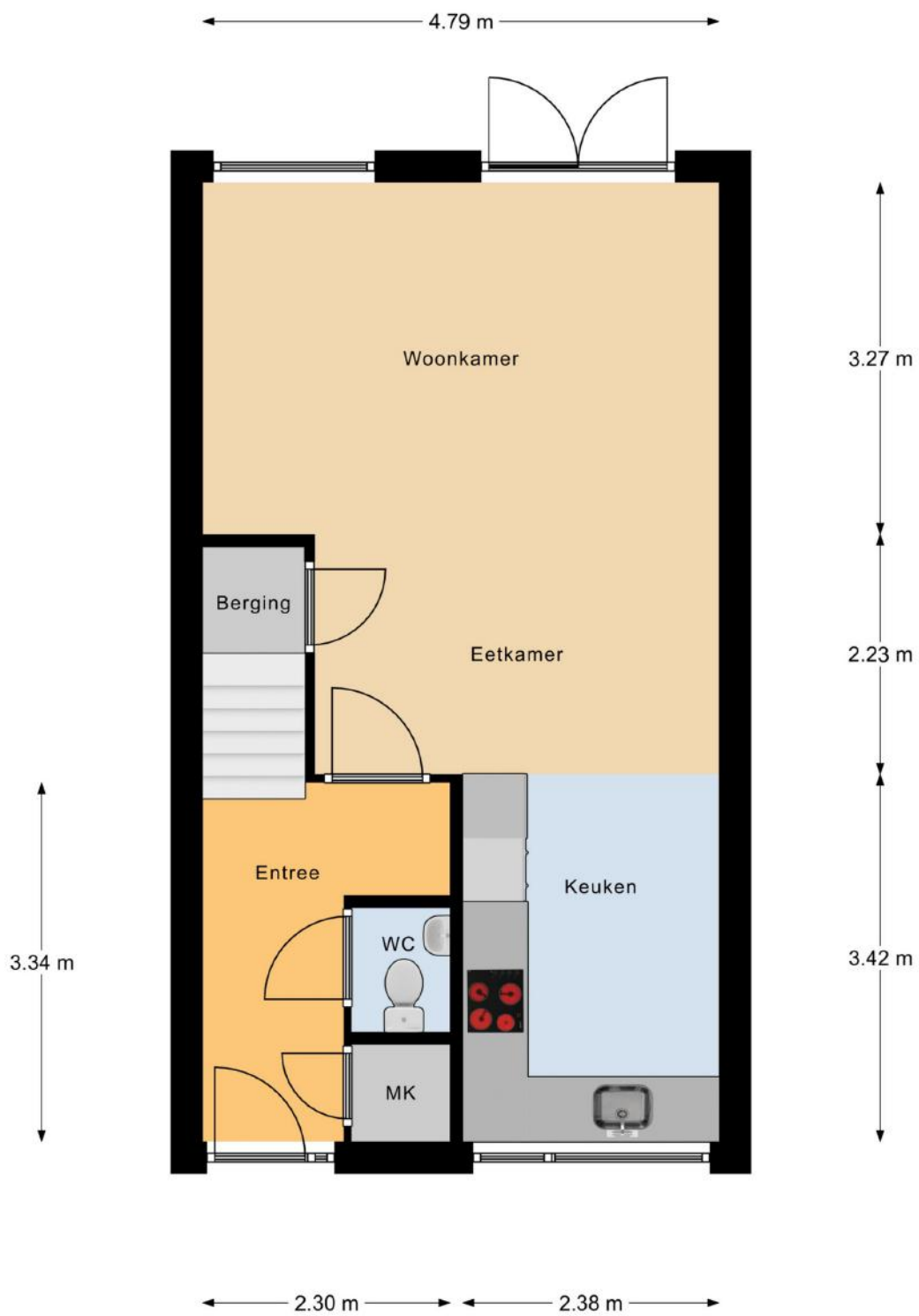






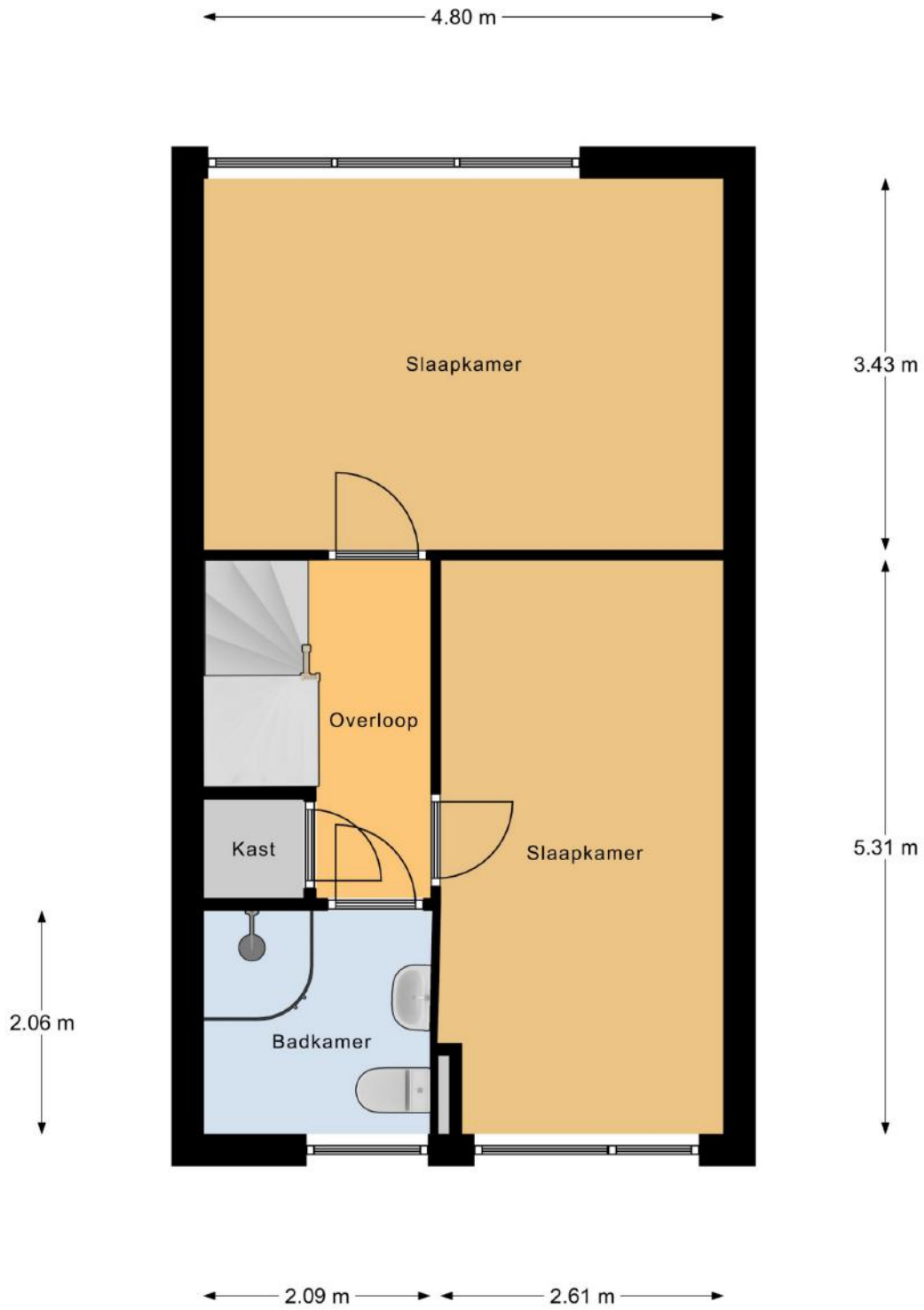




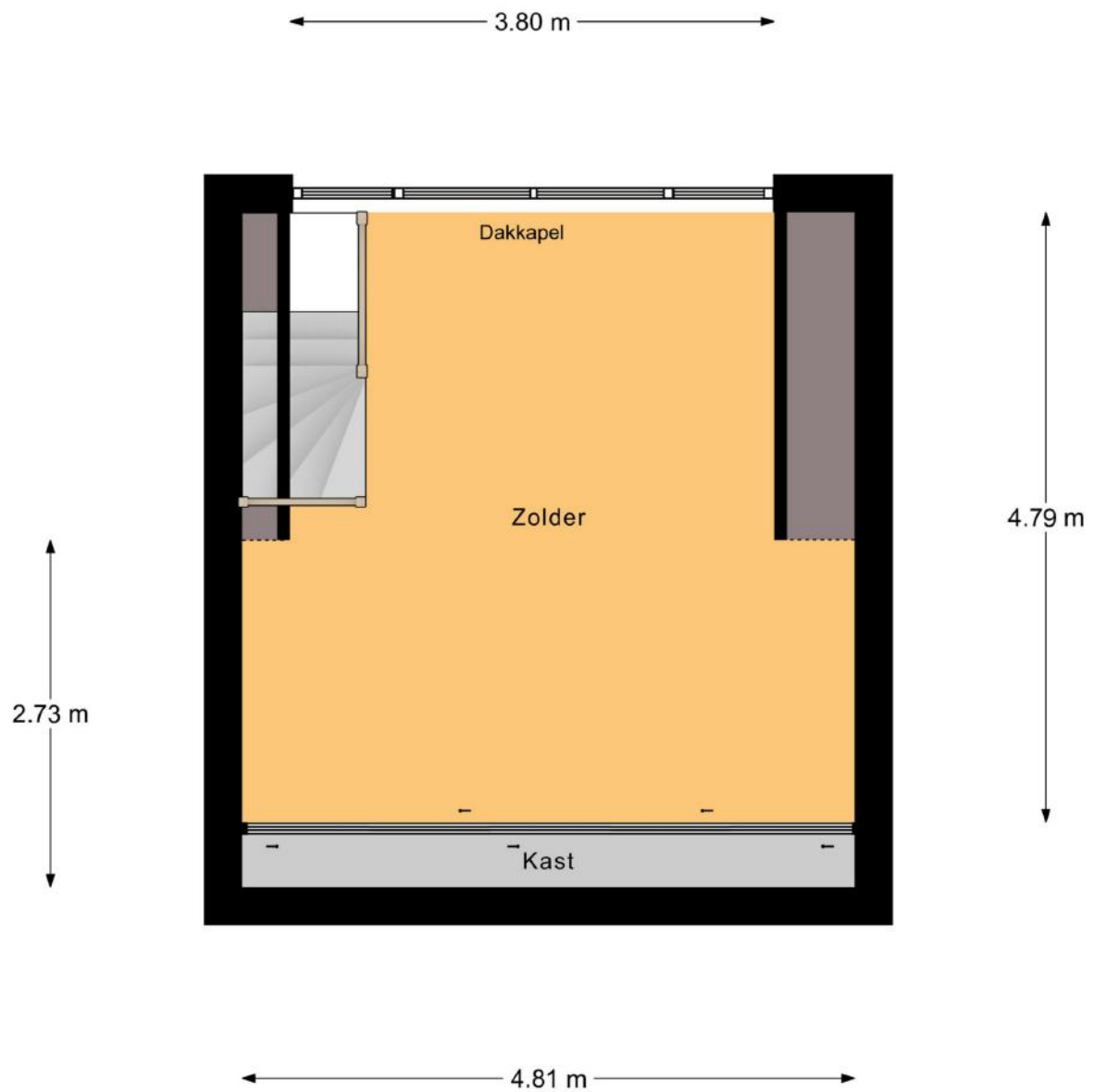


Begane Grond





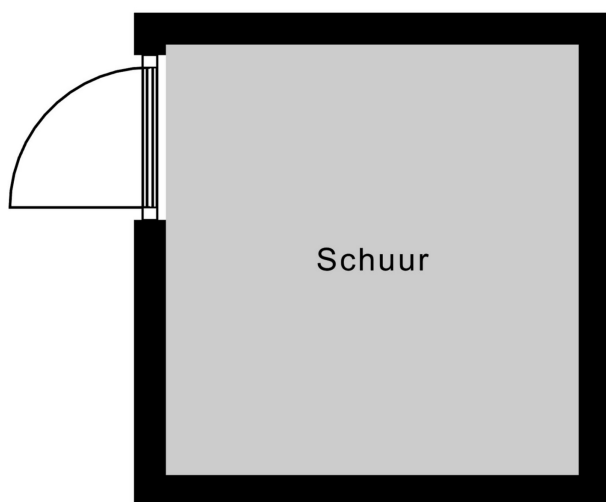
1e Verdieping



2e Verdieping



← 2.33 m →



↑ 2.43 m ↓

Schuur



Instapklare en tevens goed onderhouden tussenwoning welke is voorzien van 2 ruime slaapkamers en een grote open zolderkamer mede door de dakkapel op de 2e verdieping, moderne keuken, en een houten berging in de achtertuin.

De woning is rustig gelegen aan de rand van de Kersenboogerd in dichte nabijheid van diverse voorzieningen als een supermarkt, winkelcentrum, openbaar vervoer en scholen.

### BEGANE GROND

Betreed deze prachtige tussenwoning via een uitnodigende entree, deze geeft u toegang tot de hal met meterkast, garderobe, toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. Het toilet is voorzien van een staand closet en fonteinbakje.

Via de hal bereikt u de woonkamer welke aan de achterzijde is voorzien van een vaste loopdeur naar de tuin. De wanden in woonkamer zijn gestuukt en afgewerkt in een lichte kleurstelling, in combinatie met de grote raampartijen maken het een heerlijk lichte woonkamer. Een keurige houten vloer is terug te vinden op de gehele benedenverdieping. De moderne straatgerichte keuken (2018) is voorzien van diverse inbouwapparatuur als een inductie kookplaat, combioven/magnetron, koelkast, vriezer, afzuigkap en een vaatwasser. Halverwege de woonkamer heeft u de beschikking over een praktische, ruime trapkast voor de nodige wegzet.

### 1E VERDIEPING

Op de 1e verdieping treft u 2 zeer ruime slaapkamers en de badkamer. De hal is net als alle slaapkamers voorzien van een keurige laminaat vloer. De badkamer is zeer praktisch ingericht en uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafel en is geheel betegeld. In twee aparte, separate kasten grenzend aan de overloop vindt u de cv ketel en de opstelling voor wasmachine en droger dan wel ruimte voor extra berging.

### 2E VERDIEPING

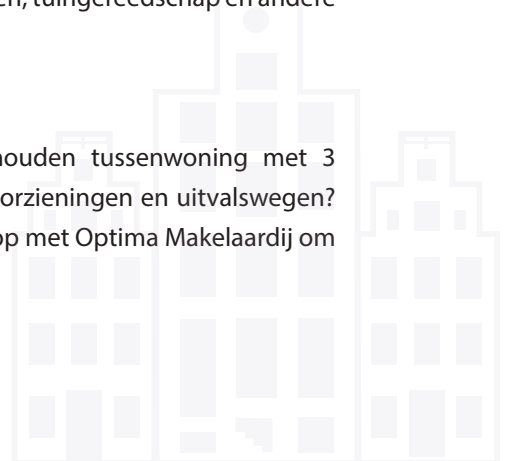
Op de 2e verdieping heeft u toegang tot de een ruime zolderverdieping. De achterzijde is uitgebouwd met een ruime dakkapel, waardoor u de beschikking heeft over een zeer grote ruimte. Ingebouwd vind u hier een schuifdeur kast over de volledige breedte van de woning.

### TUIN

Stap vanuit de woonkamer de zonnige tuin in, gelegen op het noordoosten. Deze rustige buitenruimte biedt de perfecte omgeving om te genieten van het buitenleven, te ontspannen met een goed boek of te genieten van een heerlijke maaltijd in de frisse lucht. Een handige houten berging van 6m<sup>2</sup> biedt voldoende opslagruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere benodigdheden.

### KORTOM

Bent u op zoek naar een keurige afgewerkte, goed onderhouden tussenwoning met 3 slaapkamers en moderne keuken in de nabijheid van diverse voorzieningen en uitvalswegen? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Neem contact op met Optima Makelaardij om een bezichtiging in te plannen.







### OVERDRACHT

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Vraagprijs        | €335.000,- kosten koper |
| Status            | beschikbaar             |
| Aanvaarding       | in overleg              |
| Eigendomssituatie | volle eigendom          |

### BOUW

|                |  |
|----------------|--|
| Soort woonhuis | woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning                              |
| Soort bouw     | bestaande bouw   |
| Bouwjaar       | 1998   |
| Soort dak      | Lessenaarsdak voorzien van dakpannen, plat dak voorzien van bitumen. |

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Woonoppervlakte    | 108m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte | 6m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte | 118m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 354m <sup>3</sup> |

### INDELING

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Aantal kamers         | 4 kamers (2 slaapkamers en open zolderruimte) |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer                                    |
| Badkamervoorzieningen | vaste wastafel, douche, toilet                |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                   |

### ENERGIE

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Energielabel | A                        |
| Isolatie     | Volledig geïsoleerd      |
| Verwarming   | CV Ketel (Intergas 2017) |
| Warm water   | CV Ketel (Intergas 2017) |

### BUITENRUIMTE

|             |  |
|-------------|--|
| Ligging     | in een woonwijk,                         |
| Tuin        | achtertuint, achterom bereikbaar         |
| Oppervlakte | 55 m <sup>2</sup> (11 m diep x 5m breed) |
| Ligging     | Noord-Oosten                             |





### ANDERE OVEREENKOMSTEN OVERIGE GEGEVENS

Er zijn na de eigendomsverkrijging geen andere notariële- of onderhandse overeenkomsten gesloten aangaande het pand.

### EIGENDOM EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Het betreft volle eigendom. Er zijn geen bijzondere verplichtingen bekend.

### PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er is geen voorkeursrecht, ruilverkaveling, onteigening bekend dan wel overige publieksrechtelijke beperkingen bekend.

### KADASTRALE GRENZEN

De werkelijke (bebouwde) situatie wijkt niet af van kadastrale grenzen.

### VERHUUR

De woning is niet (gedeeltelijk) verhuurd.

### PROCEDURES

Er zijn geen procedures bekend.

### MONUMENT/BESCHERMD STAD- OF DORPSGEZICHT

De woning is geen gemeentelijk monument dan wel een beschermd stad- of dorpsgezicht.

### PREMIES EN SUBSIDIES

De woning valt niet onder enige premie- of subsidieregeling. Evenmin zijn er premies of subsidies verstrekt die kunnen worden teruggevorderd.

### AANSCHRIJVINGEN

Overheid of nutsbedrijven hebben geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd dat te doen. Het pand is nooit onbewoonbaar verklaard geweest.

### VERBOUWINGEN

Er zijn geen verbouwingen uitgevoerd waarvoor een bouwvergunning nodig was.

### INSTALLATIES

Warm water: CV-ketel (eigendom)  
Verwarming: middels radiatoren

### BELASTING

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, onder de € 510.000,- mits de koper de woning zelf gaat bewonen en de starters vrijstelling van overdrachtsbelasting niet eerder heeft ontvangen.

Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2% overdrachtsbelasting. Voor beleggers geldt een overdrachtsbelasting van 10.4%.

Voor verdere informatie en voorwaarden, zie:  
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vrijstellingoverdrachtsbelasting>

### GEBRUIK

Het object is in gebruik en wordt geleverd met woonbestemming.

### GEBREKEN

Er zijn geen bezwaren of gebreken aan de technische installaties bekend.

### VERONTREINIGING

Verkoper is niet bekend met enige vorm van verontreiniging

### HUUR/LEASE

Er zijn geen huur/lease overeenkomsten.

### VERBRUIK ENERGIE

Bewoners samenstelling:

volwassene(n): 2

kinderen: 2

Verbruik:

Gas : 772 m3 per jaar

Elektra : 2380 kWh per jaar







### GEGEVENS BIEDINGEN

Indien u interesse heeft in deze woning, nodigen wij u van harte uit om een voorstel uit te brengen. Als u niet dagelijks een woning koopt raden wij u aan om zich te laten begeleiden door een eigen aankoopmakelaar.

### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

### NOTARIS

De notaris is ter keuze van de koper (tenzij anders vermeld). De keuze van de notaris dient bekend te zijn bij het tekenen van de koopakte. Indien de keuze valt op een notaris buiten de regio Hoorn, behouden we het recht voor om de daaraan verbonden extra kosten voor bijvoorbeeld reistijd of volmachten op de koper te verhalen.

### KOOPAKTE

Zodra er overeenstemming is over de koopsom, levering en voorwaarden, zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. We gebruiken hiervoor het (meest recente) model zoals is vastgelegd door vastgoedpro, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient na mondelinge overeenstemming een bankgarantie/ waarborgsom (afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling) in handen van de notaris gesteld/ gestort te worden voor een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom.

### BEDENKTIJD

Een aspirant koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd gaat in nadat (een kopie van) de koopakte aan de aspirant koper is overhandigd.

### OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin koper verklaart bekend te zijn dat deze woning meer dan 26 jaar oud is.

### IDENTIFICATIE

Een aspirant koper dient zich te identificeren aan de hand van een geldig legitimatiebewijs in het kader van Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

W [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

